



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 4 mei 2021	Datum raadsvergadering donderdag 27 mei 2021	Nummer raadsvoorstel 2021-327
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad Gerrit Boonzaaijer	
Wettelijke basis Artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening		
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Pomplaan 3, Leersum'		
Samenvatting Op de Pomplaan 3 te Leersum was voorheen de gemeentewerf aanwezig. De gemeente wenst op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de voormalig gemeentewerf aan de Pomplaan 3 in Leersum maximaal 14 grondgebonden woningen of 20 zorgappartementen te realiseren. Een ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn 25 zienswijzen binnengekomen. In een nota van beantwoording zijn de zienswijzen van antwoord voorzien.		
Voorgesteld besluit <ol style="list-style-type: none">1. De Nota van beantwoording van de zienswijzen op het bestemmingsplan 'Pomplaan 3, Leersum' vast te stellen;2. Het bestemmingsplan 'Pomplaan 3, Leersum' ongewijzigd vast te stellen;3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn: o_NL.IMRO.1581.LSMpomplaan3_BRK-2018-09-04; o_NL.IMRO.1581.LSMpomplaan3_BGT-2018-09-04;4. Geen exploitatieplan vast te stellen nu kostenverhaal anderszins wordt geregeld;5. Vast te stellen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.		
Duurzaamheid De gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft naar duurzame ontwikkelingen en wil in 2035 klimaatneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau. Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) het werken met het instrument GPR Gebouw. Bij		

ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR Gebouw score van gemiddeld minimaal 7,1 waarbij de gemeente streeft naar een 25% verscherpte GPR score (7,5) en bij kansrijke projecten een 50% verscherpte GPR score (8,0). De concrete duurzaamheidsmaatregelen zullen te zijner tijd in een overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar worden vastgelegd.

Werkgelegenheid

Bij de bouw van de woningen kunnen lokale bouwbedrijven worden betrokken.

Financiële consequenties / wijze van dekking

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uiteindelijk verkocht aan een ontwikkelaar of zorgorganisatie. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uiteindelijk verkocht aan een ontwikkelaar. Voor de locatie is een grondexploitatie opgesteld die opgenomen is in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties, die jaarlijks door de raad wordt vastgesteld. In de concept jaarrekening 2020 staat dat deze grondexploitatie met een begroot positief resultaat sluit. Kostenverhaal is daarmee in principe verzekerd.

Eerdere raadsbesluiten

1. Raadsbesluit van 12 november 2015 'Scenario analyse grondexploitaties en MPG 1-7-2015 (nr. raadsvoorstel 2015-209). In dit besluit zijn globale regels, zoals bouwhoogten en maximale woningaantallen opgenomen voor de verschillende locaties
2. Raadsbesluit van 23 januari 2020 'Herijking ruimtelijke kaders en woningaantallen grexlocaties (nr. 2019-192)'. In dit besluit is het woningaantal voor de Pomplaan aangepast naar 20.

Reacties van derden / communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan 'Pomplaan 3, Leersum' heeft van 4 december 2020 t/m 4 januari 2021 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging is er de mogelijkheid geweest om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 25 zienswijzen ingediend.

Indien u het bestemmingsplan 'Pomplaan 3, Leersum' vaststelt, dan wordt dit vaststellingsbesluit bekend gemaakt in De Kaap/De Stichtse, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen worden per brief op de hoogte gesteld van vaststelling en de beantwoording van hun zienswijze.

Participatie

De plannen zijn besproken met omwonenden. Naar aanleiding van die gesprekken zijn aanpassingen in het ontwerp van het bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd doorgevoerd, te weten:

- In het bestemmingsplan zijn parkeerregels opgenomen om te borgen dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiernaast is de mogelijkheid opgenomen om de bebouwing verder van de weg te zetten, zodat tussen de Pomplaan en de bebouwing nog een parkeerterrein mogelijk is.
- Om te voorkomen dat gebouwen te dicht op naburige percelen komen te staan, is in het bestemmingsplan opgenomen dat de afstand tussen deze naburige percelen en hoofdgebouwen minimaal 3 meter moet bedragen.

Vervolgens heeft een ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder mocht gedurende die periode zienswijze indienen. In totaal zijn er 25 zienswijzen ingediend.

Vervolgtraject

Er kan binnen zes weken na publicatie van de vaststelling beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is enkel mogelijk beroep in te stellen wanneer men eerder een zienswijze heeft ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een project als bedoeld in bijlage I van de Crisis- en herstelwet aangezien er meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk worden gemaakt. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Bijlage(n):

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Pomplaan 3, Leersum'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Pomplaan 3, Leersum'
3. Nota van beantwoording van de zienswijzen

Nadere informatie te verkrijgen bij

Koen Vreeker, koen.vreeker@heuvelrug.nl, 0621125506
 Lian Karssenberg, lian.karssenberg@heuvelrug.nl, 0343-565600
 Germt Medema (manager), germt.medema@heuvelrug.nl, 0343-565600

Toelichting op gevraagde beslissing

Aanleiding

De voormalig gemeentewerf aan de Pomplaan 3 in Leersum is al een lange periode niet meer als zodanig in gebruik. Dit was de aanleiding om te onderzoeken welke nieuwe functie het perceel zou kunnen krijgen. Besloten is dat het perceel geschikt is voor woningbouw. Om de woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 14 grondgebonden woningen of maximaal 20 zorgappartementen op het perceel mogelijk. Het betreft sociale woningbouw. De woningen worden zorgvuldig ingepast. Op het perceel komt voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Ook is in het bestemmingsplan een verplichting opgenomen om een groene afscheiding te realiseren op de erfgrans met de achter het plangebied gelegen begraafplaats. Een ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die periode 25 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De bezwaren die de indieners van zienswijzen hebben gaan voornamelijk over de parkeermogelijkheden/parkeerdruk in de Pomplaan. Veel indieners van zienswijzen zijn van mening dat deze ontwikkeling voor extra druk op de parkeergelegenheid in de Pomplaan gaat zorgen en dat dit tot potentieel verkeersonveilige situaties kan leiden. De ontwikkelaar moet echter op grond van het bestemmingsplan voldoende parkeerplaatsen aanleggen op het terrein om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het kan voorkomen dat bezoekers en of bewoners van de nieuwe woningen gaan parkeren in de openbare ruimte. Er is echter ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het plangebied. Van extra parkeerdruk die onveilige situaties oplevert, is dan ook niet te verwachten.

Een ander bezwaar dat wordt aangedragen is de toename van het aantal verkeersbewegingen en specifiek de zorg of het nog mogelijk is voor de brandweer om uit te rukken over de Pomplaan. De brandweer geeft echter aan dat zij zelden gebruik maakt van de Pomplaan wanneer zij uitrukken. Ook geven zij aan geen overlast te ervaren van parkeren op de Pomplaan en ook niet te verwachten dat dit het geval zal zijn als op de voormalige gemeentewerf aan de Pomplaan woningen worden gerealiseerd.

Veel indieners van zienswijzen geven ook aan de zorg te hebben dat het aantal woningen niet past op het perceel van de voormalig gemeentewerf. Het aantal woningen, maximaal 14 grondgebonden woningen of maximaal 20 zorgappartementen, past wel op de locatie. De ontwikkelaar mag daarbij ook kiezen voor beneden- en bovenwoningen of woningen zonder achtertuin. Ook kan bijvoorbeeld het parkeren deels of geheel onder de woningen plaatsvinden, waardoor er meer ruimte overblijft voor realisatie van de woningen. Tot slot is de optie opgenomen voor gestapelde woningbouw, mits sprake is van zorgwoningen.

Doel

Er is in de gemeente, en specifiek in Leersum, een grote behoefte aan nieuwe woningen. Op de locatie Pomplaan 3 kan deels in deze behoefte worden voorzien door het realiseren van maximaal 14 grondgebonden woningen of maximaal 20 zorgappartementen.